

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED **建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

截至二零二五年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現歸屬本公司股東權益的累計合同銷售金額約人民幣533.5億元，歸屬本公司股東權益的累計合同銷售總建築面積約200.8萬平方米，與上年同期比較分別增加約人民幣24.8億元及減少約45.1萬平方米，分別增加約4.9%及減少約18.4%。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現物業開發現金回款合計約為人民幣658億元。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團實現收入約為人民幣341.6億元，與上年同期比較增長約人民幣14.1億元或約4.3%；其中物業開發分部收入約為人民幣321.4億元，與上年同期比較增長約人民幣11.3億元或約3.7%。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣9.1億元，與上年同期比較增加約人民幣0.9億元，增加約11.8%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣48.09分。董事會已決議不就本期宣派中期股息。

截至二零二五年六月三十日止六個月中期業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零二四年同期(「上年同期」)的比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

		截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	34,164,664	32,753,303
銷售成本		(29,762,390)	(28,850,554)
毛利		4,402,274	3,902,749
其他收入	5	354,150	409,133
投資物業公平值變動損失		(34,849)	(1,369)
行政開支		(986,783)	(926,748)
銷售開支		(1,392,190)	(1,436,784)
計提預期信貸(虧損撥備)/撥備撥回		(19,986)	89,892
融資成本	6	(466,897)	(266,707)
分佔聯營公司收益		405,447	254,639
分佔合營公司損失		(6,505)	(17,111)
除所得稅前溢利	7	2,254,661	2,007,694
所得稅開支	8	(750,096)	(571,216)
期內溢利		1,504,565	1,436,478

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益		
其後可重新分類至損益的項目：		
貨幣換算差額	<u>34,071</u>	<u>(27,737)</u>
期內全面收益總額	<u>1,538,636</u>	<u>1,408,741</u>
應佔期內溢利：		
— 本公司權益持有人	913,748	817,068
— 非控股權益	<u>590,817</u>	<u>619,410</u>
	<u>1,504,565</u>	<u>1,436,478</u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	947,812	789,331
— 非控股權益	<u>590,824</u>	<u>619,410</u>
	<u>1,538,636</u>	<u>1,408,741</u>
本公司權益持有人就溢利		
應佔每股盈利	10	
— 基本(人民幣分)	48.09	47.30
— 攤薄(人民幣分)	<u>45.18</u>	<u>42.95</u>

中期簡明綜合財務狀況表

		於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		669,955	511,736
使用權資產		255,617	271,354
投資物業	11	3,016,927	2,778,052
無形資產		728,170	731,623
於聯營公司的權益		19,768,640	18,083,675
於合營公司的權益		7,407,691	7,438,931
其他金融資產	12	107,877	111,538
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		6,150,653	5,107,063
		<u>38,169,696</u>	<u>35,098,138</u>
流動資產			
物業存貨、其他存貨及其他合同成本	13		
— 開發中物業		243,923,464	223,028,034
— 持作銷售物業		19,578,211	21,739,904
— 其他存貨		207,958	235,345
— 其他合同成本		2,483,833	2,026,697
合同資產		372,074	316,605
貿易及其他應收款項	14	17,081,217	16,135,726
應收非控股權益款項	17	52,684,641	48,685,189
收購土地的訂金		5,850,440	1,116,547
預付稅項		7,325,388	6,842,047
銀行及手頭現金	15	56,255,461	57,259,153
		<u>405,762,687</u>	<u>377,385,247</u>
資產總值		<u>443,932,383</u>	<u>412,483,385</u>

		於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	32,017,929	32,730,657
合同負債		184,410,331	159,457,346
應付關連公司款項	17	22,172,561	21,355,737
應付非控股權益款項	17	7,833,977	6,996,648
計息借款	18	8,100,151	6,124,502
所得稅負債		3,578,125	4,411,832
租賃負債		53,735	67,942
		<u>258,166,809</u>	<u>231,144,664</u>
流動資產淨值		<u>147,595,878</u>	<u>146,240,583</u>
資產總值減流動負債		<u>185,765,574</u>	<u>181,338,721</u>
非流動負債			
間接控股公司貸款	17	45,328,009	50,752,538
租賃負債		74,954	70,751
計息借款	18	33,011,567	27,622,395
遞延稅項負債		349,919	388,144
		<u>78,764,449</u>	<u>78,833,828</u>
負債總額		<u>336,931,258</u>	<u>309,978,492</u>
資產淨值		<u>107,001,125</u>	<u>102,504,893</u>
權益			
股本	19	174,233	174,233
儲備		26,332,997	25,385,637
本公司權益持有人應佔權益		<u>26,507,230</u>	<u>25,559,870</u>
永續貸款認購人應佔權益		<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
母公司擁有人應佔權益		<u>38,507,230</u>	<u>37,559,870</u>
非控股權益		68,493,895	64,945,023
權益總額		<u>107,001,125</u>	<u>102,504,893</u>

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，截至二零二五年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司；廈門建發股份有限公司(「建發股份」)及建發房地產集團有限公司(「建發房產」)皆在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，皆為本公司間接控股公司；廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

2. 編製基準

中期財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定而編製。

中期財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

編製中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟以下採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(於二零二五年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可交換性

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間之業績及財務狀況的編製及呈列方式有重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此中期財務報告獲授權之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已公佈但尚未生效，且本集團尚未提早採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列與披露 ²
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司的披露 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量之修訂本 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或提供資產 ³
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊 ¹
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

本集團正評估於本期首次應用該等修訂之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

4. 收益及分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

本集團主要從事物業開發及物業管理以及其他相關服務業務。根據主要經營決策者定期審閱的內部管理報告，物業開發、物業管理及其他相關服務業務已識別為一個單獨分部。概無呈列單獨的分析。

由於本公司的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

4. 收益及分部資料(續)

本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	32,143,307	31,010,852
物業管理及其他相關服務(附註)	<u>2,021,357</u>	<u>1,742,451</u>
	<u>34,164,664</u>	<u>32,753,303</u>

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣1,316,229,000元(上年同期：人民幣1,036,916,000元)、建設管理服務及代建服務的收益人民幣453,701,000元(上年同期：人民幣403,397,000元)及物業租賃的租金收入人民幣43,203,000元(上年同期：人民幣39,753,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

收益分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
確認收益時間		
— 於某一時間點	32,213,056	31,121,612
— 於一段時間內	<u>1,951,608</u>	<u>1,631,691</u>
	<u>34,164,664</u>	<u>32,753,303</u>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	249,468	318,965
— 向聯營公司貸款	24,099	20,080
— 向合營公司貸款	7,359	11,261
— 其他	17,691	4,849
	<u>298,617</u>	<u>355,155</u>
補償收入	21,185	16,492
政府補助	10,285	11,246
按公平值計入損益的金融資產公平值 變動(損失)/收益	(4,000)	1,000
雜項收入	28,063	25,240
	<u>354,150</u>	<u>409,133</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息費用：		
銀行借款	399,215	502,061
間接控股公司貸款	960,110	1,029,169
應付非控股股東款項	95,341	37,052
應付聯營公司款項	39,260	16,077
應付合營公司款項	8,025	3,742
合同負債的主要融資成份	1,750,473	2,509,394
租賃負債的融資費用	1,315	2,828
	<u>3,253,739</u>	<u>4,100,323</u>
總借款成本	3,253,739	4,100,323
減：資本化利息	(2,786,842)	(3,833,616)
	<u>466,897</u>	<u>266,707</u>

借款成本已按各項適用年息率介乎0.95%至10.0%進行資本化(上年同期：年息1.30%至10.0%)。

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	-	-
已出售物業成本	28,244,621	27,441,170
折舊：		
— 自有資產	13,490	16,294
— 使用權資產	57,732	36,766
向聯營公司及合營公司貸款的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備／(撥回)	20,629	(65,225)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥回	(4,646)	(29,753)
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	4,003	5,086
外匯虧損／(收益)淨額	9,728	(2,837)
短期租賃的租賃費用	15,994	13,281
物業存貨及其他合同成本撥備	392,815	284,937

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 一期內	1,731,246	1,009,099
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	100,665	160,112
	1,831,911	1,169,211
遞延稅項	(1,081,815)	(597,995)
所得稅開支總額	750,096	571,216

8. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據本期內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，已就於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%計提中國企業所得稅。

(c) 中國土地增值稅

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、附加稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

(d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

9. 股息

董事會已決議不派發本期之中期股息(上年同期：無)。

10. 每股盈利

(A) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔期內溢利除以本期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本盈利之溢利：		
本公司權益持有人應佔期內溢利	913,748	817,068
本期內已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,899,953</u>	<u>1,727,565</u>
每股盈利(按每股人民幣分表示)	<u>48.09</u>	<u>47.30</u>

(B) 每股攤薄盈利

本公司授出的限制性股份對每股盈利具有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利透過調整發行在外普通股的加權平均數計算，而此乃假設本公司授出的限制性股份所產生的所有潛在攤薄普通股均獲轉換(一起組成計算每股攤薄盈利的分母)。此外，本公司權益持有人應佔溢利(分子)已經就本公司非全資附屬公司授出的限制性股份的影響作出調整。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
本公司權益持有人應佔期內溢利	913,748	817,068
非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響	<u>(3,354)</u>	<u>(3,255)</u>
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利	910,394	813,813
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	1,899,953	1,727,565
就限制性股份作出調整(千股)	<u>114,922</u>	<u>167,426</u>
為計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>2,014,875</u>	<u>1,894,991</u>
每股盈利(按每股人民幣分表示)	<u>45.18</u>	<u>42.95</u>

11. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的賬面值	2,778,052	1,668,273
投資物業公平值變動	(34,849)	(364,658)
後續支出	-	4,865
自尾盤轉撥	273,724	1,469,572
	<u>3,016,927</u>	<u>2,778,052</u>
於二零二五年六月三十日／ 二零二四年十二月三十一日的賬面值	<u>3,016,927</u>	<u>2,778,052</u>

於二零二五年六月三十日，公平值為人民幣623,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣623,000,000元)的投資物業已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註18。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於中國： 租期為10至50年	<u>3,016,927</u>	<u>2,778,052</u>

估值流程及方法

投資物業已於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日經由獨立專業合資格估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司及廈門嘉學資產評估房地產估價有限責任公司進行估值。該等估值師對被估物業所在位置及所屬類別有相關經驗。本期內估值技術並無任何變動。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

11. 投資物業(續)

公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公平值變動損失」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準以公平值計量的投資物業(公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級，如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)。
- 第三級：資產或負債的無法觀察得到的輸入參數。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團的所有投資物業均於公平值層級第三級內，原因為估值乃參考若干重大不可觀察輸入參數得出。於本期內，概無轉入或轉出第三級(二零二四年：無)。

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
投資物業 (南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	36-1,920	36-1,920
		復歸收入的資本化比率	3.5%-7%	3.5%-7%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	220-489	223-496
		復歸收入的資本化比率	5.5%-6%	5.5%-6%

11. 投資物業(續)

公平值層級(續)

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
投資物業 (蘇州區域)	市場比較法	市價(人民幣元/平方米)	23,850	25,024
投資物業 (福州區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	52	52
		貼現率	5.5%	5.5%
投資物業 (成都區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	62	62
		貼現率	5%	5%
投資物業 (莆田區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	18	17
		貼現率	5.5%	5.5%

11. 投資物業(續)

公平值層級(續)

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
投資物業 (杭州區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	48	49
		貼現率	5.5%	5.5%
投資物業 (北京區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	109	116
		貼現率	5.5%	5.5%
投資物業 (上海區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	61	不適用
		貼現率	<u>5.5%</u>	<u>不適用</u>

12. 其他金融資產

	於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
其他非流動金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產		
非上市股本證券	<u>107,877</u>	<u>111,538</u>

13. 物業存貨、其他存貨及其他合同成本

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業存貨		
開發中物業(附註(a))	243,923,464	223,028,034
持作銷售物業(附註(a))	19,578,211	21,739,904
	263,501,675	244,767,938
其他存貨	207,958	235,345
其他合同成本(附註(b))	2,483,833	2,026,697
	266,193,466	247,029,980
物業存貨	268,432,411	250,522,172
減：存貨撥備	(4,930,736)	(5,754,234)
	263,501,675	244,767,938

附註：

(a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零二五年六月三十日，賬面值為人民幣23,733,157,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣46,440,119,000元)的開發中物業已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註18。

(b) 其他合同成本

資本化合同成本有關就客戶就本集團於公告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合同成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。本期內於損益確認的資本化成本金額為人民幣453,840,000元。本期內資本化成本並無減值。

14. 貿易及其他應收款項

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
應收第三方	3,183,464	3,380,255
應收關聯方	110,215	128,715
減：虧損撥備	(266,759)	(276,964)
	<u>3,026,920</u>	<u>3,232,006</u>
其他應收款項		
按金(附註(b))	2,570,978	5,201,681
預付款項	113,337	86,562
其他應收款項	1,048,303	866,874
意向開發項目的預付款(附註(c))	2,535,730	–
代業主付款	45,304	48,853
應收增值稅	7,824,138	6,777,684
	<u>14,137,790</u>	<u>12,981,654</u>
減：虧損撥備	(83,493)	(77,934)
	<u>14,054,297</u>	<u>12,903,720</u>
	<u><u>17,081,217</u></u>	<u><u>16,135,726</u></u>

14. 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自物業開發、物業管理及其他相關服務。貿易應收款項根據物業買賣協議或服務協議訂明的條款結算。

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	262,881	1,840,753
31至90天	192,930	7,355
91至180天	195,265	444,524
181至365天	1,750,168	165,538
1年以上	625,676	773,836
	<u>3,026,920</u>	<u>3,232,006</u>

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	276,964	193,563
期內/年內已確認預期信貸虧損撥備	(10,205)	83,401
於二零二五年六月三十日/ 二零二四年十二月三十一日的結餘	<u>266,759</u>	<u>276,964</u>

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	77,934	68,584
期內/年內已確認預期信貸虧損撥備	5,559	9,350
於二零二五年六月三十日/ 二零二四年十二月三十一日的結餘	<u>83,493</u>	<u>77,934</u>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。

14. 貿易及其他應收款項(續)

- (b) 按金主要包括租金按金、公用事業按金、雜項項目相關按金、建築工程及土地競標按金。
- (c) 本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業開發項目。
- (d) 本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等金額於開始之時的到期期限偏短。

15. 銀行及手頭現金

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	53,294,875	54,245,647
受限制銀行存款	2,960,586	3,013,506
	<u>56,255,461</u>	<u>57,259,153</u>

銀行結餘約人民幣56,049,923,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣56,993,900,000元)以人民幣計值並存放在中國的銀行。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，主要為以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

16. 貿易及其他應付款項

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	<u>25,887,266</u>	<u>25,851,482</u>
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	165,233	108,085
應付利息	28,923	28,586
應付薪金	416,149	955,979
應付增值稅	373,918	938,856
已收按金	820,103	717,576
應計費用	2,220,834	2,111,069
代他人收款及付款	877,267	934,285
限制性股份激勵計劃的應付款項	882,169	1,084,739
應付股息	<u>346,067</u>	<u>-</u>
	<u>6,130,663</u>	<u>6,879,175</u>
	<u><u>32,017,929</u></u>	<u><u>32,730,657</u></u>

附註：

- (a) 貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。於本期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	12,093,181	16,515,253
31至60天	3,786,806	1,997,491
61至90天	1,162,549	1,138,791
90天以上	<u>8,844,730</u>	<u>6,199,947</u>
	<u><u>25,887,266</u></u>	<u><u>25,851,482</u></u>

- (b) 貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

17. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收非控股權益款項	52,737,378	48,733,923
減：虧損撥備	(52,737)	(48,734)
	<u>52,684,641</u>	<u>48,685,189</u>
	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付關連公司款項：		
— 間接控股公司	5,002,131	4,238,906
— 聯營公司	11,302,413	11,365,845
— 合營公司	5,868,017	5,750,986
	<u>22,172,561</u>	<u>21,355,737</u>
應付非控股權益款項	<u>7,833,977</u>	<u>6,996,648</u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，應收／(應付)非控股權益／聯營公司／合營公司／間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應收非控股權益款項人民幣651,634,000元(於二零二四年十二月三十一日：無)按年利率1.92%至6.5%(二零二四年：無)計息；應付非控股權益款項人民幣1,670,006,000元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣1,301,512,000元)按年利率3.5%至10%(二零二四年：6%至10.00%)計息；應付聯營公司款項人民幣3,077,200,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,373,848,000元)按年利率1.9%至4.75%(二零二四年：1.9%至4.75%)計息及應付合營公司款項人民幣778,480,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣665,439,000元)按年利率1.95%至4.3%(二零二四年：2.05%至2.16%)計息。

於二零二五年六月三十日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際年利率4.06%(二零二四年十二月三十一日：按實際年利率4.45%)計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

17. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	48,734	41,825
期內／年內確認的預期信貸虧損撥備	<u>4,003</u>	<u>6,909</u>
於二零二五年六月三十日／ 二零二四年十二月三十一日的結餘	<u><u>52,737</u></u>	<u><u>48,734</u></u>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就應收非控股權益款項應用十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。於二零二五年六月三十日，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣52,737,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣48,734,000元)。

18. 計息借款

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
— 有抵押	6,644,137	6,821,723
— 無抵押	<u>34,467,581</u>	<u>26,925,174</u>
	<u><u>41,111,718</u></u>	<u><u>33,746,897</u></u>

18. 計息借款(續)

本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應償還賬面值		
於一年內或按要求	8,100,151	6,124,502
於第二年	12,136,868	11,201,871
第三至第五年	20,593,008	16,127,149
第五年後	281,691	293,375
	<u>41,111,718</u>	<u>33,746,897</u>
減：列入流動負債的款項	<u>(8,100,151)</u>	<u>(6,124,502)</u>
	<u><u>33,011,567</u></u>	<u><u>27,622,395</u></u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團賬面值約人民幣23,733,157,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣46,440,119,000元)的開發中物業以及公平值約人民幣623,000,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣623,000,000元)的投資物業的法定押記擔保。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，無抵押借款人民幣1,500,000,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣零元)由建發股份提供擔保，人民幣29,477,101,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣23,929,644,000元)由建發房產提供擔保，及人民幣3,490,480,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,995,530,000元)由建發房產及若干非控股權益提供擔保。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎0.95%至3.05%(二零二四年十二月三十一日：1.20%至3.30%)計息。

19. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於二零二四年十二月三十一日(經審核)及 二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>
已發行及繳足：		
於二零二四年十二月三十一日(經審核)／ 於二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>2,017,177,631</u>	<u>174,233</u>

20. 報告日後事項

以股代息計劃

於二零二五年七月八日，由於合資格股東行使本公司有關截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息(「末期股息」)之以股代息計劃(「以股代息計劃」)項下之以股代息選擇權，本公司配發及發行158,376,501股普通股。有關以股代息計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月六日的通函。

配售及認購

於二零二五年八月五日，本公司根據日期為二零二五年七月二十二日的配售及認購協議，以一般授權發行合共64,600,000股普通股股份。有關詳情請參閱本公司日期為二零二五年七月二十三日的公告。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二五年以來，國內外經濟形勢依舊錯綜複雜，疊加關稅戰的影響，房地產市場的止跌回穩仍在進程中。根據國家統計局資料，二零二五年上半年，全國房地產新建商品房銷售額達44,241億元，同比下降5.5%，處於近四年最低水準。與此同時，房地產行業的分化趨勢愈發明顯，不同城市、不同區位及不同項目的銷售表現差異持續加劇，核心區域的改善性住房需求已成為當前主流，且客戶對房屋的品質、地段、功能、環境、配套及服務等方面提出了更高要求。

此外，近年來房地產產品不斷反覆運算升級，各地建築技術規範逐步放寬。隨著「好房子」(安全、舒適、綠色、智慧)被寫入政府工作報告，智慧化、綠色化、數位化成為行業發展趨勢。如今，疊加新技術的普及與新模式的應用，房地產企業的競爭已轉向產品、品牌、技術、供應鏈等領域，企業間的分化也將逐步成為常態。

業務回顧

本集團主要從事物業開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。於本期內，本公司主要收入來源於物業開發。

本集團本期的收入約為人民幣341.6億元，與上年同期約人民幣327.5億元相比增加約人民幣14.1億元(或約4.3%)。本集團毛利約為人民幣44.0億元，與上年同期約人民幣39.0億元相比增加約人民幣5.0億元(或約12.8%)。與上年同期約人民幣8.2億元相比，本公司權益持有人應佔溢利增加約人民幣0.9億元(或約11.8%)至約人民幣9.1億元。

房地產開發業務

出售物業

於本期內，本集團的物業開發業務收入達約人民幣321.4億元，與上年同期約人民幣310.1億元比較增加約人民幣11.3億元，佔本集團於本期內總收入約94.1%。於本期內，交付的物業總建築面積(「總建築面積」)約為190.1萬平方米，較上年同期減少約15.1萬平方米。

下表載列按城市確認銷售的金額：

城市	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	金額(人民幣萬元)	
上海	771,073	2,371
廈門	478,854	786,311
漳州	349,297	163,966
貴陽	171,824	5,235
無錫	170,992	216,893
佛山	158,350	15,396
長沙	145,508	81,565
泉州	102,885	12,824
蘇州	99,893	11,016
麗水	93,038	—
寧德	91,712	208,107
南寧	81,074	51,313
南昌	65,355	—
南平	61,853	12,292
蚌埠	57,999	1,549
濟南	44,905	2,135
益陽	38,492	6,040
江門	38,292	11,881
合肥	29,757	12,632
重慶	23,658	124
宿遷	23,087	16,195
淮安	15,117	4,354
廣州	13,658	15,342
溫州	11,952	104,782
杭州	8,930	3,810

城市	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	金額(人民幣萬元)	
六安	8,508	208
南通	7,984	22,517
龍岩	6,767	7,527
株洲	6,213	27,970
紹興	5,317	–
寧波	4,976	344,289
莆田	4,433	310,274
北京	4,344	–
南京	4,089	11,134
成都	3,598	287,467
福州	3,529	156,609
黃石	3,087	70,844
台州	2,725	2,353
九江	840	77,824
上饒	162	33,296
徐州	142	–
珠海	40	171
武漢	22	665
柳州	–	1,804
總計	<u>3,214,331</u>	<u>3,101,085</u>

合同銷售

於本期內，本集團連同其合營公司及聯營公司實現歸屬本公司股東（「股東」）權益的累計合同銷售金額達約人民幣533.5億元，與上年同期比增加約4.9%（上年同期：約人民幣508.7億元）。於本期內，歸屬股東權益的累計合同銷售總建築面積約為200.8萬平方米，與上年同期比較減少約18.4%。

下表載列按城市歸屬於股東的合同銷售金額及銷售總建築面積：

城市	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	應屬 銷售金額 (人民幣萬元)	應屬銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 銷售金額 (人民幣萬元)	應屬銷售 總建築面積 (平方米)
杭州	1,191,029	351,905	1,012,884	235,851
北京	825,906	110,838	417,680	90,909
廈門	555,024	163,777	183,537	71,937
上海	476,576	109,369	258,578	68,956
福州	269,564	56,382	93,223	40,761
武漢	243,131	65,517	58,860	17,493
成都	232,851	87,475	208,524	79,421
蘇州	135,020	59,066	267,582	112,253
泉州	129,863	108,434	246,537	210,531
佛山	107,298	35,492	49,342	37,364
長沙	106,241	68,849	256,776	150,351
南昌	103,679	85,142	122,877	106,863
台州	100,085	50,476	144,795	60,003
南京	96,963	24,179	144,794	47,620
無錫	89,612	53,487	172,829	84,836
寧波	68,179	21,231	70,325	20,581
貴陽	61,937	72,768	81,201	84,423
龍岩	57,976	49,948	145,948	117,850
莆田	51,482	36,526	73,170	53,068
濟南	47,541	34,201	75,406	74,278
漳州	36,179	34,323	119,104	110,504
溫州	33,059	16,028	122,823	48,536
宿遷	29,274	27,455	45,673	48,508
東莞	25,133	5,616	54,983	12,431

截至六月三十日止六個月

城市	二零二五年		二零二四年	
	應屬 銷售金額 (人民幣萬元)	應屬銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 銷售金額 (人民幣萬元)	應屬銷售 總建築面積 (平方米)
株洲	23,786	35,228	34,196	47,811
麗水	22,554	9,479	44,451	19,726
合肥	22,227	12,555	68,622	33,714
嘉興	19,390	10,997	31,424	17,399
重慶	18,617	22,148	49,780	24,460
益陽	17,960	30,399	18,120	23,611
柳州	16,055	15,015	18,844	19,722
南通	15,215	11,639	58,362	33,882
徐州	14,971	6,465	58,776	20,060
淮安	14,476	17,555	13,562	9,002
廣州	13,467	8,625	65,435	21,413
南平	13,316	24,008	21,427	24,123
黃石	13,129	17,419	24,515	29,923
寧德	7,617	14,162	24,191	22,119
江門	7,014	11,578	19,367	21,653
珠海	6,925	4,739	262	205
紹興	5,290	1,950	10,293	2,294
南寧	3,845	14,774	40,998	52,046
鹽城	3,550	8,734	3,716	4,427
蚌埠	1,857	1,652	21,501	14,581
義烏	353	287	9,470	2,622
上饒	3	24	13,372	20,914
九江	-	-	9,141	8,440
總計	<u>5,335,219</u>	<u>2,007,916</u>	<u>5,087,276</u>	<u>2,459,475</u>

土地儲備

於二零二五年六月三十日，本集團在中國土地儲備的可供銷售總建築面積約達1,271.0萬平方米。

按城市劃分土地儲備的可供銷售總建築面積及應屬總建築面積的數量載列於下表：

城市	於二零二五年 六月三十日		於二零二四年 十二月三十一日	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
上海	1,153,141	883,360	953,918	653,788
杭州	991,803	559,386	777,718	527,349
廈門	906,950	814,110	928,890	815,099
成都	677,909	518,291	687,706	620,447
南昌	652,620	559,845	599,882	496,154
貴陽	642,521	642,521	715,200	715,200
無錫	558,390	308,456	647,279	361,313
株洲	517,379	517,379	552,619	552,619
福州	496,987	327,147	578,376	381,619
漳州	478,112	270,644	128,205	85,998
泉州	456,605	309,662	236,217	185,082
長沙	451,444	324,046	563,563	383,921
蘇州	424,878	341,438	493,961	383,595
北京	361,705	292,201	210,216	197,804
宿遷	350,911	350,911	377,543	377,543
黃石	309,524	309,524	326,858	326,858
淮安	308,609	246,887	330,553	264,443
溫州	304,201	106,779	339,032	122,805
莆田	273,688	114,472	188,963	102,153
寧德	212,199	112,849	119,807	69,767
佛山	190,873	166,938	235,426	205,147
龍岩	189,567	156,513	253,133	208,004
重慶	181,762	106,021	205,534	128,172
武漢	139,201	80,548	128,128	115,255
臺州	132,009	83,751	200,840	136,486
濟南	130,925	110,960	204,117	170,089
寧波	126,731	82,397	79,235	72,227
南京	123,127	96,206	155,703	120,403
南通	109,784	105,533	121,878	117,172
江門	102,292	53,514	126,834	66,984

城市	於二零二五年 六月三十日		於二零二四年 十二月三十一日	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
合肥	99,043	51,788	123,351	64,468
鹽城	98,626	48,327	116,700	57,183
益陽	97,505	97,505	127,879	127,879
南寧	96,771	83,429	112,406	98,093
廣州	73,356	67,271	84,349	75,750
義烏	65,600	21,648	66,470	21,935
嘉興	41,199	30,899	55,862	41,896
蚌埠	36,301	36,301	45,109	45,109
東莞	32,708	22,896	40,811	28,568
南平	30,955	19,896	63,010	43,920
徐州	22,874	17,080	35,742	23,546
紹興	22,195	11,320	26,018	13,269
珠海	16,301	16,301	21,040	21,040
麗水	12,174	12,174	21,667	21,667
柳州	6,602	6,602	21,604	21,604
九江	1,743	1,048	1,743	1,048
上饒	63	26	124	49
總計	<u>12,709,863</u>	<u>9,496,800</u>	<u>12,431,219</u>	<u>9,670,520</u>

財務回顧

收益

下表載列本集團於相關期間分別自下列分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	32,143,307	94.08	31,010,852	94.68
物業管理及其他相關 服務(附註)	2,021,357	5.92	1,742,451	5.32
總計	34,164,664	100.00	32,753,303	100.00

附註：指來自物業管理服務、工程管理服務、代建服務及其他相關服務的收入。

物業開發

物業開發收益由上年同期約人民幣310.1億元增至本期約人民幣321.4億元，增加約人民幣11.3億元。截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月已交付可供銷售總建築面積分別約為205.2萬平方米及190.1萬平方米。儘管本期已交付可出售建築面積與上年同期比較有所下降，而惟於某些城市交付的物業每平方米銷售單價較高，使本期物業開發收益增加。

物業管理及其他相關服務

物業管理及其他相關服務收益由上年同期約人民幣17.4億元增至本期約人民幣20.2億元，增加約為人民幣2.8億元或16.0%。截至二零二五年六月三十日，本集團物業在管建築面積達約83.3百萬平方米。

銷售成本、毛利及毛利率

銷售成本由上年同期約人民幣288.5億元增至本期約人民幣297.6億元，增加約人民幣9.1億元。截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣39.0億元及人民幣44.0億元，即毛利率分別為約11.92%及12.89%。毛利率上升，主要由於本期內部分已交付項目毛利率水平較上年同期高所致。

其他收入

截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月的其他收入分別約為4.1億元及人民幣3.5億元。有所減少的主要因為銀行利息收入於本期內減少所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本期內資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本(不包含合同負債的主要融資成分及租賃負債的融資費用)由上年同期約人民幣15.9億元減少至本期約人民幣15.0億元。該減少主要是由於平均融資利率較上年同期略下降所致。

投資物業公平值變動

於本期內的投資物業公平值變動損失約為人民幣34.85百萬元(上年同期：損失約人民幣1.37百萬元)，該損失反映本期內投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由上年同期約人民幣9.3億元增加至本期約人民幣9.9億元，增加約人民幣0.6億元。這主要由於本期內計提物業存貨撥備增加所致。

銷售開支

銷售開支由上年同期約人民幣14.4億元減少至本期約人民幣13.9億元，減少約人民幣0.5億元。這主要由於本期內銷售相關員工支出減少所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本集團本期錄得除所得稅前溢利約為人民幣22.5億元，較上年同期約人民幣20.1億元增加約人民幣2.4億元。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣5.7億元增加至本期約人民幣7.5億元。所得稅開支增加主要由於中國企業所得稅開支增加所致。

本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上年同期約人民幣8.2億元增加至本期約人民幣9.1億元，增加約人民幣0.9億元或約11.8%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本期內，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣562.6億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣572.6億元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣4,439.3億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,124.8億元)及約人民幣385.1億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣375.6億元)。於二零二五年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣1,476.0億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,462.4億元)。於二零二五年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣357.1億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣325.8億元)，淨負債權益比率約為33.37%(於二零二四年十二月三十一日：約31.78%)。

於二零二五年六月三十日，本集團(i)以人民幣計值並按利率每年0.95厘至3.05厘計息的計息借款約為人民幣411.1億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣337.5億元，按利率每年1.2厘至3.3厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按利率每年4.06厘計息の間接控股公司貸款約人民幣453.3億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣507.5億元，按利率每年4.45厘計息)；及(iii)以人民幣計值並按年利率3.5厘至10厘計息的應付非控股股東款項約人民幣16.7億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣13.0億元，按年利率6厘至10厘計息)；及(iv)以人民幣計值並按年利率1.9厘至4.75厘計息的應付本公司聯營及合營公司款項約人民幣38.6億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣40.4億元，按年利率1.9厘至4.75厘計息)。本集團約93.6%及6.4%的借款分別按浮動利率基準及固定利率基準計息。

據觀察，本期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零二五年六月三十日，本集團的負債比率(總借款除以權益總額)降至約85.9%(於二零二四年十二月三十一日：約87.6%)，乃由於本期內非控股權益的貢獻增加所致。

借款總額當中，約人民幣136.3億元須於一年內償還，約人民幣780.6億元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保有效地利用現有的銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合同

於本期內，本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二五年六月三十日，結餘約為人民幣217.6億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣433.2億元)。減少主要是由於本集團不對本期間部分新增銷售物業項目的按揭貸款提供擔保。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修、已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的合同。於二零二五年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣667.1億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣599.7億元)。增加乃由於於本期內已訂約但未撥備的開發中物業較二零二四年增加所致。

抵押資產

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行貸款由公平值約人民幣623百萬元投資物業(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣623百萬元)與賬面值約人民幣237.3億元的開發中物業(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣464.4億元)法定押記抵押。

資本架構

於二零二五年六月三十日，本公司的已發行股本為201,717,763.1港元，分為2,017,177,631股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（於二零二四年十二月三十一日：201,717,763.1港元，分為2,017,177,631股股份）。

外幣風險

本集團的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二五年六月三十日，除以外幣（主要為港元）計值的銀行存款外，本集團的業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於本期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二四年十二月三十一日：無）。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於本期內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分，亦無重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司。於本公告日期，本公司並無有關重大投資或資本資產的任何未來計劃。

期後事項

於二零二五年六月三十日後影響本集團的重大事項的詳情載於本公告附註20。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團僱用約2.24萬名全職員工(於二零二四年六月三十日：約2.09萬名全職員工)。於本期內，本集團總員工成本(包括董事酬金及以股份為基礎的付款)約為人民幣18.5億元(上年同期：約人民幣19.5億元)。

本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的員工可獲提供年終花紅。本公司採納限制性股份激勵計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。本集團已搭建在線學習平台，並提供各類培訓課程，從而幫助僱員提升其工作技能及能力，促進彼等快速成長及發展。

上述薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

主要風險及不明朗因素

中國房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。本集團的營運受到房地產發展、房地產投資及房地產相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，以及其他外部因素對營運可能產生影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

展望及前景

於二零二五年，市場分化持續加劇，行業競爭已從規模競爭轉向品質與價值的綜合較量。面對錯綜複雜的內外環境，公司深刻認識到，唯有堅守資產健康底線，築牢庫存的安全屏障，方能穩健穿越行業週期。產品力、服務力、成本力、運營力，將成為企業非常重要的核心競爭力。

二零二五年下半年，公司將緊扣「穩規模、穩利潤」的工作思路方向，聚焦以下關鍵領域強化執行落地：

一、銷售端：把握機會，加快庫存去化，提升銷售品質

在行銷方面，公司將努力提升銷售品質，聚焦核心城市推進深耕，提高市場佔有率；動態地思考產品價值和競爭格局，有根據地採取合適的價格策略，積極捕捉政策與市場機遇，對於具備條件的項目及時提價。

其中，對於下半年的首開項目，公司將全力緊盯新項目的首開，由集團統一指揮部署，事業部負責落地執行，全力做好首開項目按計劃的銷售去化；對於存量項目，加強集團管控，並根據滯重庫存的不同類型，推進「老盤新做」等多種策略，加速去化進程，精準施策，提高項目周轉速度，加快現金回收。

二、投資端：審慎投資，聚焦核心區域，確保精準投資

在投資拓展上，將持續加大對市場及各區域的深度研究，密切關注政策導向和市場變化，保持對行業動態的高度敏銳性；研究好城市及地塊的經營邏輯，讀好城市、做好產品、控好風險，確保精準投資。

於二零二五下半年，拓展上把流動性擺在首位，投資優先考慮去化週期和價格風險，並兼顧利潤率要求，增強庫存的流動性；繼續增強多元化投資能力，通過城市更新、資產包等拓展方式和渠道，補充核心城市的優質專案；堅持戰略聚焦與區域深耕，重視城市中的地域深耕，實現品牌積累，與客戶建立穩固的市場信任關係。

三、產品端：創新研發，推進燈塔落地，引領品質升級

目前，公司打造推出「錦·秀·華·章」四大產品系列，包括王府中式、盛世唐風、禪境中式、風雅宋韻、海派東方、詩意東方等不同風格的新中式住宅產品。在產品方面，公司將繼續加大對研發投入、新技術投入，保持產品的領先性和差異化；持續推進新中式產品的反覆運算升級，推動重點城市新產品落地，助力銷售去化。

於二零二五下半年，公司將聚焦做好高品質燈塔項目落地，確保實現預期目標，實現燈塔引領，擇機再拓展合適的燈塔項目；同時，持續強化生產品質管控，推進工地開放與交付風險排查，保障按時高品質交付，以交付口碑提升品牌力，實現客戶對公司產品的高美譽度與「好口碑」。

四、供應鏈端：整合資源，強化體系建設，提升運營效率

在供應鏈方面，公司將繼續加快集採平台與建造體系的建設步伐，優化成本，提高運營效率，提升公司在供應鏈環節的核心競爭力。

於二零二五下半年，公司將強化生產供應全鏈條關鍵節點管控，包括：在設計環節推進模組化與標準化，減少冗餘成本；加強新材料研究與應用，形成技術儲備；完善施工建造體系，做好設計與供應的銜接；優化供方管理，培育戰略合作供方，由集團牽頭深化與央國企優質供方的合作。

展望未來，房地產行業已進入「品質居住時代」，客戶對居住空間的健康性、舒適性、智慧性及社區服務的多元化需求持續升級。公司將繼續要圍繞「美好生活」，找準客戶需求，打造「好產品、好服務、好生活」的價值閉環，並通過精細化管理與持續創新，努力實現健康可持續的發展。

額外披露

於中國登記租賃協議

誠如本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程（「招股章程」）所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零二五年六月三十日，仍有92份租賃協議待作登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助本公司辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成其登記。

萬國廣場(前稱裕豐高街)物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出裝修後萬國廣場物業所有權證，涵蓋的總建築面積為7,484平方米，而後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋總建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零二五年六月三十日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述總建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

其他資料

並無重大變動

除本公告所披露者外，自年報刊發以來，與業務發展、財務狀況及未來前景有關的事宜以及影響本集團的重大事件並無根據上市規則附錄D2第32、40(2)及46(3)段須予披露的重大變動。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本期內一直遵守標準守則。

中期股息

董事會已決議不會就本期宣派中期股息(上年同期：無)。

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變更

自二零二五年五月十三日起，(i)黃文洲先生及鄭永達先生已辭任非執行董事的職務；及(ii)許曉曦先生獲委任為非執行董事。有關非執行董事變更的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月十三日的公告。

許曉曦先生於二零二五年五月辭任廈門國貿集團股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600755.SH)董事職位，並自二零二五年六月起獲委任為廈門建發股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600153.SH)董事。

葉衍榴女士自二零二五年七月起獲委任為紅星美凱龍家居集團股份有限公司(上海證券交易所(股份代號：601828.SH)及聯交所(股份代號：1528)上市公司)非執行董事。

陳振宜先生於二零二三年至二零二五年八月擔任上海數科(深圳)律師事務所大灣區律師，並自二零二五年八月起擔任瀛和國恩(福田)聯營律師事務所擔任律師。

除上文所披露者外，自年報日期起，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本期內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分的所有適用原則及守則條文。

審核委員會審閱業績

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師，以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃拋維先生(委員會主席)、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及本集團本期的未經審核綜合財務報表，並認為該等報表符合適用會計標準及要求且已作出充分披露。

中期報告

本公司於本期的中期報告將於適當時間寄發予要求印刷版之股東並可於聯交所及本公司各自的網站上查閱。

致謝

本集團謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的努力不懈及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
林偉國

香港，二零二五年八月二十二日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

林偉國先生(主席)
田美坦先生(行政總裁)
趙呈閩女士
許伊旋先生

非執行董事：

許曉曦先生
葉衍榴女士

獨立非執行董事：

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生
戴亦一先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以公告英文版本為準。